

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20
716421-7833

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Före föreningsstämman 2019-05-20:

Per Westerberg	Ordförande
Lars Söderfjell	Vice ordförande
Kenneth Bengtsson	Ledamot
Jan Hardenborg	Ledamot
Christer Pernelid	Ledamot
Per Wesslau	Suppleant
Ulf Olsson	Suppleant

Ulf Olsson flyttade under året från föreningen och lämnade i samband med det styrelsen.

Efter föreningsstämman 2019-05-20:

Per Westerberg	Ordförande
Lars Söderfjell	Vice ordförande
Kenneth Bengtsson	Ledamot
Daniel Ervér	Ledamot
Kristina Bågstam	Ledamot
Jan Hardenborg	Ledamot
Christer Pernelid	Ledamot
Per Wesslau	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Revisor

Ordinarie revisor har varit auktoriserad revisor Ulf H Davéus, Davérev AB

Verksamheten

Föreningen upplåter 30 bostäder vilka samtliga utgör formellt bostadsrätter, totalt 5 701 kvm vilket innebär en snittyta på 190 kvm. Föreningen innehar 6 lokaler för uthyrning, totalt 1 046 kvm.

Under året har avtal tecknats om överlåtelse av 1 av föreningens lägenheter.

Föreningsfrågor

Fastigheten ombildades i samband med förvärv från Svenska Bostäder den 25 februari 2010. Föreningen klassificeras som äkta bostadsrättsförening.

✓

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	53
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	50

Löner och arvoden

Föreningen har ingen anställd personal. Till styrelsen har utgått arvoden om 0 kr. Sociala kostnader uppgick till 0 kr.

Förvaltning

Teknisk och kameral förvaltning har under första halvan av året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Styrelsen beslutade under året att ta över en större del av den tekniska förvaltningen i egen regi för att sänka kostnadsnivån och höja servicegraden. Den kamerala förvaltningen hanteras fortsatt av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring – Söderberg & Partners Försäkringsmäklare AB. Föreningen har under 2019 även tecknat försäkring för gemensamt bostadstillägg som omfattar samtliga bostadsrätter i föreningen.

Föreningens skattesituation

Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Kommunal fastighetsavgift beräknas utifrån ett schablonbelopp om 1,377 kr per lägenhet och fastighetsskatten beräknas utifrån 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser

I fastigheten har följande större renoveringar och underhållsåtgärder genomförts de senaste åren:

Åtgärder under 2010-2014

- Ny fastighetscentral och nya elstigare installerade
- Gamla elcentraler har bytts mot skåp med automatsäkringar i samtliga lägenheter
- Fibernät har installerats i samtliga lägenheter
- 5 nya lägenhetsförråd har byggts i källaren
- Total stamrenovering genom byte till nya stammar
- Ny undercentral
- Termostatventiler installerade på radiatorer
- Omfattande renovering av trapphus och entréer
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) inleddes

Åtgärder under 2015-2016

- Fortsatt arbete med OVK

Åtgärder under 2017

- OVK färdigställdes. Samtliga bostäder är i nuläget godkända.
- Hissinredning upprustad.
- Råvind ombyggd till lägenhet som integrerats med underliggande lägenhet.
- Rostiga plåttak på innergården byttes ut.



Åtgärder under 2018

- Målning av pigtrappor, källargång och ytterdörrar
- Renovering av fönster och balkongdörrar mot Norr Mälarstrand och Kungsholms Hamnplan
- Installation av avgasrenare för effektivare uppvärmning av varmvatten samt digital kontroll av fjärrvärmens.
- Installation av s.k "rättgiljotiner" i fastighetens avloppssystem.
- Nytt energibesparande belysningssystem i entréer och källare

Åtgärder under 2019

- Trådlös digital uppkoppling mot AB Energiekonomi av fastighets värmesystem för obligatorisk och regelbunden kontroll med bland annat automatiska larmfunktioner.
- Trådlös digital uppkoppling mot Stockholm energi för kontroll av fjärrvärmens energiflöde.
- Belysningssystemet i källaren kompletterad med rörelsedetektorer och brandvarnare.
- Hela fastighetens plåttak och skorstenar har målats och vid behov reparerats.
- I förebyggande säkerhetssyfte har den borte gårdens bjälklag ingående inspekterats.
- Undercentralen har besiktigats och kompletterats med viss förbättrad utrustning.
- Renovering och målning av fönster och balkongdörrar mot innergårdarna, ca 800 fönsterbågar. Samtliga lokalers skyltfönster har spacklats och målats om. Alla fastighetens målade ytor har gåtts igenom och vid behov förbättrats.



Nyckeltal

Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019
Hyror och avgifter per kvm totalyta	668	646	690	702	718
Hyror och avgifter per kvm bostadsyta	791	766	817	832	851
Årsavgifter per kvm bostadsyta	474	464	475	475	475
Lokalhyror per kvm lokalyta	1713	1630	1852	1931	2031
Driftskostnader/kvm totalyta	543	644	288	292	326
D:o exkl. tillsyn/besiktning/kontroller	349	351	287	290	325
Uppvärmning/kvm totalyta	106	117	116	118	118
Sparande för planerat underhåll*	1,222	187,819	2,372,202	2,327,085	2,099,865
D:o per kvm totalyta	0	28	351	344	311
D:o per kvm bostadsyta	0	33	416	408	368
Räntebärande skuld/kvm totalyta	10,437	10,377	10,391	10,330	10,200
Räntebärande skuld/kvm bostadsyta	12,368	12,298	12,314	12,243	12,088
Räntekänslighet, ±1%	683,216	684,362	679,912	671,390	680,059
D:o per kvm totalyta	101	101	101	99	101
D:o per kvm bostadsyta	120	120	119	118	119
Likviditet (likvida medel/kortfristiga skulder)	1.06	0.85	0.95	1.36	0.43
Soliditet (eget kapital/totala tillgångar)	69%	69%	69%	69%	69%
Fritt kassaflöde före finansiering	-308,058	-114,568	444,936	852,266	-839,335

*Beräkning av sparande för planerat underhåll

- årets resultat	-1,291,323	-998,814	-1,036,114	196,364	-2,089,521
- planenliga avskrivningar	1,099,907	1,099,907	1,099,908	1,099,908	1,102,674
- kostnadsfört underhåll	192,638	86,726	2,308,408	1,030,813	3,086,712
Totalt sparande	1,222	187,819	2,372,202	2,327,085	2,099,865

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt	2015	2016	2017	2018	2019
Totala intäkter (tkr)	4,536	4,837	4,695	4,772	4,922
Rörelseresultat före avskrivningar (tkr)	528	339	440	1,724	-457
Rörelseresultat (tkr)	-572	-761	-660	624	-1,560
Resultat före skatt (tkr)	-1,291	-1,074	-1,036	196	-2,090
Årets resultat (tkr)	-1,291	-999	-1,036	196	-2,090
Balansomslutning (tkr)	231,039	229,533	228,942	228,355	225,522
Räntebärande skulder (tkr)	70,500	70,100	70,193	69,783	68,900
Eget kapital (tkr)	158,875	157,877	156,840	157,037	154,947
Soliditet	69%	69%	69%	69%	69%
Likviditet	106%	85%	95%	136%	43%

Kommentarer till den ekonomiska utvecklingen

Föreningen gjorde under året en förlust på 2,090 tkr, främst till följd av fortsatt omfattande underhållsarbeten som löpande kostnadsförts. De senaste tre åren har åtgärderna för att höja fastighetens kvalitet varit betydligt högre än vad styrelsen bedömer är en normal nivå. För det kommande året förutses en väsentligt lägre nivå på förbättrings- och underhållsarbeten.

✓

Sedan bildandet av föreningen har ett antal omfattande underhålls- och renoveringsåtgärder genomförts, vilket inneburit att utrymmet för amortering av de räntebärande skulderna varit begränsat. Under 2019 minskade dock föreningens låneskuld med 800 tkr genom amortering.

Föreningens likviditetsbuffert minskade till följd av ovannämnda faktorer under 2019 till en nivå som är lägre än vad som är önskvärt på längre sikt. Styrelsen bedömer att en likviditet, definierad som kassa och bank dividerad med kortfristiga skulder, på 90 - 110% är en långsiktigt rimlig nivå. Med nuvarande kassaflöden bör denna nivå kunna uppnås under slutet av 2020.

Föreningens ekonomiska ställning är sammantaget god, med hög soliditet och ett positivt kassaflöde efter driftskostnader.



Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	132 107 717	33 486 047	777 700	-9 531 065	196 364	157 036 764
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
				-	-	
Balanseras i ny räkning				196 365	-196 364	
Årets resultat					-2 089 521	-2 089 521
Belopp vid årets utgång	132 107 717	33 486 047	777 700	-9 334 700	-2 089 521	154 947 243

Resultatbehandling

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-9 334 700
Årets resultat	-2 089 521
Totalt	-11 424 221
Avsättning till yttre fond	-
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-11 424 221
Summa	-11 424 221

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 855 424	4 749 241
Övriga rörelseintäkter	3	22 630	22 570
Summa rörelseintäkter		4 878 054	4 771 811
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-5 291 245	-3 007 048
Övriga externa kostnader	5	-44 081	-40 612
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 102 674	-1 099 908
Summa rörelsekostnader		-6 438 000	-4 147 568
Rörelseresultat		-1 559 946	624 243
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		677	728
Räntekostnader och liknande resultatposter		-530 252	-428 607
Summa finansiella poster		-529 575	-427 879
Resultat efter finansiella poster		-2 089 521	196 364
Resultat före skatt		-2 089 521	196 364
Arets resultat		-2 089 521	196 364

✗

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	224 393 917	225 493 825
Inventarier	7	24 893	-
Summa materiella anläggningstillgångar		224 418 810	225 493 825
Summa anläggningstillgångar		224 418 810	225 493 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 540	13 340
Övriga fordringar		68 185	113 465
Förutbetalda kostnader		133 483	90 796
Summa kortfristiga fordringar		209 208	217 601
Kassa och bank			
Bank	8	894 051	2 643 544
Summa kassa och bank		894 051	2 643 544
Summa omsättningstillgångar		1 103 259	2 861 145
SUMMA TILLGÅNGAR		225 522 069	228 354 970

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 593 764	165 593 764
Fond för yttre underhåll		777 700	777 700
Summa bundet eget kapital		166 371 464	166 371 464
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 334 700	-9 531 065
Årets resultat		-2 089 521	196 364
Summa fritt eget kapital		-11 424 221	-9 334 701
Summa eget kapital		154 947 243	157 036 763
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	68 500 000	69 372 500
Summa långfristiga skulder		68 500 000	69 372 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	410 000
Leverantörsskulder		147 035	158 946
Övriga skulder		690 759	719 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		837 032	657 619
Summa kortfristiga skulder		2 074 826	1 945 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 522 069	228 354 970

✓

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Inventarier	10%	-

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Föreningen förfogar inte över något fritt eget kapital och så länge detta förhållande gäller saknas förutsättningar för att besluta om årliga avsättningar. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 707 973	2 707 980
Hyror	2 142 580	2 037 182
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 871	4 079
	<u>4 855 424</u>	<u>4 749 241</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Utdelning från Brandkontoret	22 570	22 570
Rättsskyddsersättning	60	-
Summa	<u>22 630</u>	<u>22 570</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	113 394	66 788
Städning	194 953	71 298
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 697	12 411
Trädgårdsskötsel	-	16 239
Snöröjning	1 828	17 623
Reparationer	309 547	259 291
EI	49 608	52 151
Uppvärmning	795 070	798 273
Vatten	49 176	54 866
Sophämtning	42 607	46 543
Försäkringspremie	142 743	124 690
Fastighetsavgift bostäder	44 064	42 784
Fastighetskatt lokaler	194 000	150 000
Övriga fastighetskostnader	6 427	30 120
Kabel-tv/Bredband/IT	62 441	61 183
Förvaltningsarvode ekonomi	88 354	85 981
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 842	-
Panter och överlåtelser	6 119	3 413
Förvaltningsarvode teknik	78 147	71 424
Övriga externa tjänster	8 516	11 157
	<u>2 204 533</u>	<u>1 976 235</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	103 889	1 480 825
Ventilation '	209 838	-500 000
Hissar	-	49 988
Tak	402 689	-
Fönster	2 370 296	-
	<u>3 086 712</u>	<u>1 030 813</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>5 291 245</u>	<u>3 007 048</u>

Föregående år upplöstes ett belopp om 500 000 kr, som i tidigare årsbokslut varit reserverat, och därför redovisas resultateffekten som en negativ kostnad.

X

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	517	2 067
Konsultarvode	3 564	-
Revisionarvode	40 000	38 545
Summa	44 081	40 612

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	109 990 739	109 990 739
-Mark	122 056 700	122 056 700
	232 047 439	232 047 439
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 553 614	-5 453 706
-Årets avskrivning enligt plan	-1 099 908	-1 099 908
	-7 653 522	-6 553 614
Redovisat värde vid årets slut	224 393 917	225 493 825
Taxeringsvärde		
Byggnader	73 800 000	76 400 000
Mark	158 600 000	111 600 000
	232 400 000	188 000 000
Bostäder	213 000 000	173 000 000
Lokaler	19 400 000	15 000 000
	232 400 000	188 000 000

Not 7 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 659	-
Vid årets slut	27 659	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 766	-
Vid årets slut	-2 766	-
Redovisat värde vid årets slut	24 893	-

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SEB Företagskonto	554 456	439 661
SEB Sparkonto	9	9
Avräkningskonto Fastighetsägarna	339 586	2 203 874
Summa	894 051	2 643 544

✓

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
SEB		0,82%	37 000 000		37 000 000
SEB		0,65%	16 900 000	800 000	17 700 000
SEB		0,81%	12 000 000		12 000 000
SEB		0,65%	3 000 000		3 000 000
SEB			-		482 500
Amortering			-400 000		-410 000
			68 500 000		69 772 500

Av den samlade skulden föreligger en avtalad återbetalning om 2.000.000 kr före 5 år. I övrigt bedöms idag resterande krediter förfalla efter 5 år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
Summa ställda säkerheter	100 000 000	100 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

X

Underskrifter

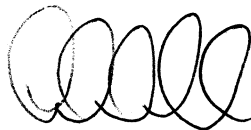
Stockholm 2020 - 05 - 14



Per Westerberg
Styrelseordförande



Kenneth Bengtsson



Lars Söderfjell
Vice Styrelseordförande



Christer Pernelid



Kristina Bågstam Blom

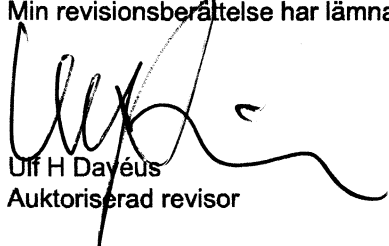


Jan Hardenborg



Daniel Ervér

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/6 2020



Ulf H Dayéus
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20, org-nr 716421-7833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

X

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

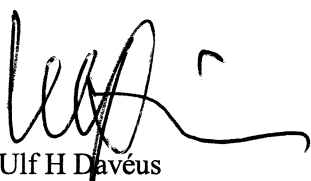
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-06-11



Ulf H Davéus
Auktoriserad revisor